

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ В ПРОЦЕССЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Буркун И. Г., Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А. Н. Бекетова

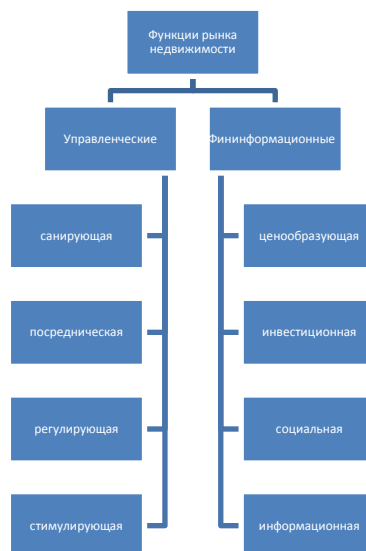
Украинский рынок недвижимости отображает множество проблем существующих в условиях различных социально-экономических трансформаций в нашем государстве. Процессам, происходящим на различных региональных уровнях, в том числе отслеживания характера ценообразования в зависимости от экономической и политической ситуации в стране, структуре спроса и предложения и в целом комплексным исследованиям вопросов, связанных с созданием и функционированием рынка недвижимости посвящено множество научных исследований.

Исследованию теоретико-методологических и практических аспектов формирования и функционирования региональных рынков недвижимости посвящены работы многих исследователей: Н.В.Агуреева, Е.В.Аленичевой, Л.П.Белых, Г.В.Булычева, Г.В.Высоцкой, Л.И.Воротиной, В.Е.Воротина, В.А.Горемыкина, И.В.Гранова, С.В.Грибовского, А.Г.Грязновой, А.М.Драпиковского, В.Г.Лисняка, Н.В.Павлихи, В.И.Павлова, И.И.Пилипенко, С.А.Сивца, Б.А.Симененко, Н.Е.Симеоновой, Э.А.Уткина, Е.П.Ушакова, В.Я.Чевгановой, В.А.Швандара и других. Одновременно, вопросы управления развитием рынка жилья рассматривались в рамках программных и концептуальных документов органов государственной власти и местного самоуправления, направленных на реформирование жилищной сферы.

Региональная наука как синтетическое научное направление, изучающее регионы с точки зрения целостных систем и включающее в область своего изучения региональную экономику, сформировалось в 50-х годах XX века на Западе. В современных экономических исследованиях регион рассматривается как многоаспектная и многофункциональная система, и в то же время, в различных научных трудах существует расхождение относительно определения термина «регион», что в конечном итоге приводит к выделению в его трактовании более узкого и широкого понятия. По мнению Гранберга А.Г., наибольшее распространение получили четыре парадигмы региона: регион-квазигосударство, регион-квазикорпорация, регион-рынок, регион-социум.

В нашем случае наибольший интерес представляет регион с точки зрения административного и экономического регулирования, места в территориальном разделении труда, поскольку в данном контексте регион рассматривается относительно функционирования рынка финансов, средств производства, рынка недвижимости, потребительских товаров и услуг, рынка труда и т.п.. Соответственно, рынок недвижимости является элементом рыночной структуры и характеризуется наличием инфраструктуры.

В транзитивный период развития экономики рынок недвижимости функционирует в особых условиях, и в результате этого рыночная инфраструктура приобретает особые черты. Данные специфические черты являются адекватным отражением существующей экономической системы, которая влияет на формирование рынка недвижимости со своими особенностями и функциями. Эти функции, в свою очередь, мы можем разделить на две группы:



Поскольку недвижимость является основным активом любого города и, соответственно, региона, то состояние ее инфраструктуры требует систематического обновления, поскольку массовое обветшание фондов приводит к падению инвестиционной привлекательности города и рейтинга региона в целом, что всегда отражается на различных отраслях городской и региональной экономики.

На рынке недвижимости наблюдается множество организационно-экономических взаимосвязей, различных субъектно-объектных отношений, он взаимодействует с различными рыночными подсистемами, такими как: рыночный сектор, государство, население.

В экономике недвижимости с теоретической точки зрения под объектом недвижимости понимается земельный участок (участок земной поверхности) со всей недвижимостью, которая есть над ней и под ней, некий материальный конус, который берет начало в центре Земли и заканчивается в безвоздушном пространстве. В соответствии с приведенным выше определением, к объектам недвижимости можно отнести:

- земельные участки, леса, многолетние насаждения (сады, виноградники)
- здания (жилые и нежилые строения, производственные здания и т.д.), сооружения (мосты, путепроводы, электроподстанции, насосные станции)
- другие объекты, отнесенные законодательством к недвижимости (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и т.д.).

Наряду с объектами, основными составляющими в структуре рынка недвижимости присутствуют также субъекты рынка. Участниками субъектно – объектных отношений в сфере недвижимости выступают несколько групп субъектов рынка недвижимости, которые вступают в экономические связи в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. В зависимости от позиции на рынке недвижимости всех его участников можно условно объединить в три группы: продавцы; покупатели; обслуживающая инфраструктура (благодаря ей на рынке формируется особая структура услуг по обеспечению операций и сделок с недвижимостью), насчитывающая около 30 участников.

Таким образом мы видим, что вследствие сложности и многообразия различных процессов функционирования на современном рынке недвижимости существует необходимость в структурировании и автоматизации процесса обеспечения информацией всех его субъектов. Предлагается создание базы данных национального реестра недвижимости относительно потребительских характеристик каждого объекта с целью совершенствования процесса управления недвижимостью и государственного регулирования уровня спроса и предложения на основе геоинформационных технологий.